

Cambio destinazione d'uso con opere: serve il permesso di costruire

Per assentire un cambio di destinazione d'uso con opere, tra categorie eterogenee, è necessario il permesso di costruire, mentre il Decreto Salva Casa lo consente con la SCIA per i cambi d'uso senza opere

di [Matteo Peppucci](#) – 25.06.2024

Il [Decreto Salva Casa](#) ha semplificato e allargato le maglie per il [cambio di destinazione d'uso senza opere](#), anche tra categorie funzionali eterogenee, ma per quanto riguarda il cambio con opere, serve sempre il permesso di costruire.

In tal senso è da segnalare la sentenza 10490/2024 del Tar Lazio, inerente il ricorso contro un'ordinanza di demolizione impartita dal comune per alcune **opere abusivamente realizzate di diversa distribuzione degli spazi interni** al fine di **trasformare un locale magazzino in abitazione**.

Le opere edilizie del contendere

Secondo il ricorrente, il Comune, prima di demolire un'opera abusiva risalente a diversi decenni prima, deve tenere in considerazione il tempo trascorso e deve motivare la preminenza dell'interesse pubblico in relazione all'entità e alla destinazione dell'opera da demolire, in particolare se si tratta di una realizzazione edilizia di dimensioni modeste.

Ma qui siamo di fronte alla diversa distribuzione degli spazi interni, con trasformazione del locale da magazzino a civile abitazione.

Per il comune, infatti, le opere realizzate sull'immobile in questione **non ricadrebbero in alcun modo in regime di edilizia libera**, bensì integrerebbero **interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo** ai sensi dell'art. 31 del dpr 380/2001.

Cambio destinazione d'uso con opere: serve il permesso di costruire

Tra l'altro, ai sensi dell'art. 23 ter del dpr 380/2001, modificato dal DL Salva Casa ma non per i **cambi d'uso con opere**, il **cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale**, rivestirebbe un'importanza urbanistica significativa, **richiedendo di conseguenza il rilascio di un titolo abilitativo specifico**.

Il Tar Lazio conferma che si è in presenza di un **cambio di destinazione d'uso con opere, tra categorie eterogenee**; ne deriva la correttezza delle difese e delle eccezioni del comune, laddove quest'ultima richiama le previsioni dell'art. 23 ter del dpr 380/2001, secondo cui il **cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale (qui, ovviamente, fa la differenza la presenza di opere)**, riveste un'importanza urbanistica significativa, richiedendo di conseguenza il permesso di costruire.

Il nuovo cambio di destinazione d'uso del DL Salva Casa

Ovviamente la sentenza, in alcuni passaggi, fa riferimento al testo dell'art.23-ter del Testo Unico Edilizia vigente all'epoca, [profondamente rimaneggiato di recente dal DL Salva Casa](#): in virtù delle novità apportate da tale provvedimento, **è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso senza opere, all'interno della stessa categoria funzionale** (es. residenziale, agricola, industriale), nel rispetto delle normative di settore (es. vincoli culturali e paesaggistici) e delle specifiche condizioni eventualmente fissate da strumenti urbanistici comunali.

Inoltre, **è sempre possibile il cambio destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali**, nel rispetto delle normative di settore e delle specifiche condizioni eventualmente fissate da strumenti urbanistici comunali, all'interno delle zone centro storico, residenziali consolidate (totalmente o parzialmente edificate) e residenziali in espansione (destinate a nuovi complessi insediativi):

- limitatamente alle categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale;
- nel rispetto del principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee (il mutamento è finalizzato alla forma di utilizzo prevalente delle altre unità immobiliari presenti nell'immobile).

Il cambio destinazione d'uso per i casi sopracitati si effettuerà con la SCIA, "*ferme restando le leggi regionali più favorevoli*".

Ma, come già scritto sopra, **queste regole favorevoli non valgono per i cambi d'uso con opere**, come nel caso di specie, per i quali serve sempre il permesso di costruire in mancanza del quale scatta la demolizione.

Leggi anche

[Decreto Salva Casa: le novità per il cambio destinazione d'uso](#)

[Cambio di destinazione d'uso da seminterrato ad abitazione: serve il permesso di costruire](#)

[Cambio destinazione d'uso da garage a residenziale e sanatoria sismica: le indicazioni del Consiglio di Stato](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*